



2026 DLH 65 - Communication relative à la lutte contre la spéculation et les logements inoccupés ainsi qu'à l'action de la brigade de protection du logement

Mesdames, Messieurs,

L'Europe et la France font aujourd'hui face à une **crise du logement d'une ampleur inédite**. Dans les zones tendues – grandes villes, zones touristiques - l'offre de logements ne parvient plus à répondre à la demande. Ces huit dernières années, les prix des logements ont enregistré, au sein de l'Union Européenne, une hausse de 48 % en moyenne, tandis que les loyers ont augmenté de 18 %. Un ménage sur 10 consacre plus de 40 % de ses revenus à son habitation.

En France, plusieurs millions de personnes sont mal logées (suroccupation, passoires énergétiques, ...) ou en situation de fragilité résidentielle. Les prix de l'immobilier comme les loyers ne cessent d'augmenter, **les logements deviennent des objets de spéculation : ils sont détournés du marché de la location classique** pour devenir des produits de rendement. A Paris, ils sont accaparés par des multi-proprétaires avec 40% des logements privés détenus par des personnes qui possèdent au moins cinq biens immobiliers. Dans les zones tendues, cela entraîne une hausse massive du nombre de logements inoccupés, avec aujourd'hui à Paris près de 300 000 logements vacants et résidences secondaires.

L'offre de logements est donc aujourd'hui largement insuffisante tandis que la hausse des prix se déconnecte chaque année un peu plus de l'évolution du pouvoir d'achat des habitantes et des habitants. Dans le même temps, **les mesures prises par l'Etat, au lieu d'apporter des réponses à cette situation extrêmement grave, tendent à complexifier encore le droit et l'accès au logement de toutes et tous** (facilitation des expulsions, réductions des aides publiques en faveur du logement social, libéralisation du marché...).

Résultat : les habitantes et les habitants qui font vivre les villes ne peuvent plus s'y loger décemment.

Dans ce contexte, la Ville de Paris agit de manière volontariste depuis plus de vingt ans pour permettre à toutes et tous, quels que soient leurs revenus, leurs origines, leur situation, de pouvoir se loger à Paris de manière digne, sécurisée et abordable. Ainsi, elle protège les habitantes et les habitants et préserve la mixité qui fait l'identité de notre capitale.

Grâce à cette action, la part de logements sociaux a atteint **25 % des résidences principales**, contre environ 13 % au début des années 2000. Chaque année, plusieurs milliers de logements sociaux et abordables sont financés et livrés. La Ville a également créé des outils nouveaux pour favoriser l'accession sociale à la propriété et développer un parc de logement abordable avec le Bail Réel Solidaire et la Foncière du logement abordable.

La Ville a **également été pionnière dans la protection du parc privé de logements ainsi que des habitantes et des habitants**. Elle est ainsi intervenue massivement pour lutter contre les grandes poches d'habitat insalubre et traité des milliers de logements. Elle a mis en place l'encadrement des loyers et en a récupéré la compétence de contrôle permettant d'empêcher les hausses abusives de loyers. Elle a également mené une action résolue contre les meublés de tourisme à l'échelle du territoire parisien mais aussi au niveau national et européen pour faire évoluer la réglementation, supprimer les niches fiscales et donner plus de moyens de contrôle et de sanction aux territoires. Ces démarches ont été largement saluées et de nombreuses villes et métropoles françaises et européennes ont mis en œuvre des politiques inspirées de ce qui se fait à Paris.

Malgré ces efforts, la situation reste aujourd'hui critique. La pression sur le marché immobilier est extrêmement forte, les prix d'achat comme les loyers atteignent des niveaux très élevés, et de nombreux ménages rencontrent des difficultés croissantes pour se loger. Plus de 320 000 demandeurs sont aujourd'hui en attente d'un logement social. Les loyers du parc privé atteignent en moyenne **autour de 25 à 30 € par m²**, avec des niveaux bien supérieurs dans certains arrondissements centraux. Le prix d'achat moyen dépasse quant à lui **9 500 € par m²**. Ces niveaux rendent l'accès au logement, en location comme en accession, de plus en plus difficile voire impossible pour les classes moyennes et populaires ; et le parcours

résidentiel est bloqué, ne permettant pas d'assurer une rotation dans le parc existant.

Dans le même temps, près d'un logement sur cinq est inoccupé et de nouveaux types de contournement de la réglementation apparaissent : produits de type co-living, utilisation du bail civil de manière détournée, professionnalisation de la location en meublé de tourisme, ...

Cette réalité impose d'accélérer et d'amplifier notre action.

Pour cela, **la Ville mobilisera l'ensemble des leviers à sa disposition** : elle produira des logements sociaux et abordables avec un objectif de 60 000 nouveaux logements publics sur la mandature, elle accompagnera la rénovation énergétique et l'adaptation du parc social et privé, ainsi que l'amélioration de la qualité de service dans le parc social.

Afin que ces efforts ne soient minés par l'évolution du parc privé nous renforcerons notre action pour le préserver. Nous voulons stopper son érosion, et protéger les locataires qui se trouvent parfois bien seuls face à un marché dysfonctionnel, marqué par des pratiques abusives, des logements indignes ou des contournements de la réglementation.

C'est pourquoi la Ville de Paris développera un arsenal renforcé dont la **« Brigade de protection du logement » constituera la pierre angulaire.** Cette brigade aura pour mission de stopper les fraudes, de remettre du droit et de la régulation partout où nous constatons des abus et des dérives pour mieux protéger ainsi les parisiennes et les parisiens.

Pour y arriver pleinement, elle devra pouvoir s'appuyer sur **des évolutions législatives, fiscales et réglementaires fortes et ambitieuses.** A ce titre, il est temps que l'Etat se mobilise aux côtés des collectivités. Pas pour s'en prendre à celles et ceux qui sont en difficulté ni accélérer les expulsions, pas pour stigmatiser celles et ceux qui vivent dans le parc social ni ceux qui le développent, l'entretiennent, le font vivre mais pour accompagner, protéger, réguler, mettre fin à la fraude qui se fait au détriment des habitantes et des habitants.

Il faut **donner aux collectivités et aux acteurs de terrain les moyens d'agir.** Et pour cela faire évoluer les règles, leur donner la main pour les adapter aux contextes locaux. Faisons confiance à celles et ceux qui connaissent leurs territoires afin de protéger enfin pleinement les habitantes et les habitants.

1. Loger celles et ceux qui font vivre notre ville

1.1. Lutter contre les logements inoccupés

À Paris, plusieurs dizaines de milliers de logements sont aujourd'hui, inoccupés, occupés occasionnellement ou utilisés comme résidences secondaires, ce qui contribue à **réduire l'offre disponible pour les habitantes et les habitants permanents** et ce avec des conséquences en cascade sur nos services publics, nos commerces, nos équipements et la vie économique locale.

C'est pourquoi, nous allons lutter résolument contre ce phénomène. Après des années de mobilisation, la Ville de Paris a obtenu une première avancée en matière de fiscalité dans le Projet de Loi de Finances pour 2026 avec la création **d'une taxe unique sur la vacance des locaux d'habitation (TLVH) dont le taux pourra être majoré**. C'est ce que nous ferons dès 2027, date de l'entrée en vigueur de cette mesure. Mais notre volonté n'est pas de percevoir cette taxe et nous le dirons aux propriétaires : cette taxe, nous ne souhaitons pas que vous ayez à la payer, alors remettez votre logement sur le marché de la location !

Afin de les accompagner, nous nous appuyerons sur plusieurs dispositifs existants que nous conforterons, tels que l'intermédiation locative sécurisée, les aides à la rénovation énergétique, les dispositifs de conventionnement avec l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat, ainsi que les mécanismes d'aide et d'accompagnement aux copropriétés en difficulté. La Ville poursuivra également son **intervention sur le marché immobilier à travers la préemption, l'acquisition publique** ou les négociations amiables notamment pour cibler les immeubles à forte vacance, très dégradés ou avec des besoins importants de rénovation énergétique.

Dans ce cadre, **un guichet unique sera mis en place** pour orienter les propriétaires vers les dispositifs de remise sur le marché les plus adaptés à leur situation.

Afin de **limiter le développement des résidences secondaires**, la Ville mettra en œuvre dans son Plan Local d'Urbanisme bioclimatique (PLUb) les nouvelles possibilités offertes par la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale

(dite loi Echaniz Le-Meur) pour réserver la construction de nouveaux logements uniquement à l'habitat permanent.

Des mesures complémentaires vont également être étudiées pour accompagner les propriétaires dans la remise de leur logement sur le marché en combinant encore davantage sécurisation locative, aides aux travaux et incitations fiscales.

Le **recours à des outils plus coercitifs** tels que la déclaration d'utilité publique afin de permettre à la Ville de devenir propriétaire dans des cas de blocage avérés sera par ailleurs démultiplié ainsi que la réquisition des logements vides depuis plusieurs années (une fois les évolutions législatives adoptées pour donner le droit aux collectivités de le mettre en œuvre).

Enfin le phénomène des logements inoccupés étant par ailleurs fortement lié au développement des meublés de tourisme, souvent exploités en dehors du cadre légal, l'action de la Ville sera encore amplifiée en la matière.

1.2. Lutter contre les meublés de tourisme permanents

La Ville de Paris mène depuis plusieurs années une **politique offensive en matière de régulation des meublés de tourisme**. Elle a obtenu des avancées législatives importantes et mis en place une réglementation parmi les plus strictes d'Europe : la loi Echaniz-Le Meur de 2024 que nous avons activement contribué à alimenter, à travers notamment de très nombreux amendements déposés et adoptés à notre initiative.

Aujourd'hui, la création de nouveaux meublés de tourisme est très fortement encadrée, et même interdite dans certaines zones où ils sont sur-représentés grâce au PLUv. La transformation de logements en meublés de tourisme est soumise à des obligations de compensation particulièrement contraignantes et strictes qui la rendent quasi-impossible.

La Ville mène également une action résolue devant les tribunaux, ce qui lui a permis d'obtenir la condamnation de très nombreuses personnes exploitants illégalement leur logement en meublé de tourisme.

Ces règles seront encore durcies pour **stopper définitivement le phénomène des multiloueurs, louant plusieurs meublés de tourisme permanents** et réserver la location en meublés de tourisme à celles et ceux qui le font dans le respect des règles au sein de leur résidence principale et ce, dans une limite stricte d'un nombre de jours raisonnable (actuellement

90 jours par an au maximum). Les quartiers les plus touchés feront l'objet de règles spécifiques.

En parallèle, nous poursuivrons notre **interpellation des pouvoirs publics au niveau national** pour que nous puissions être encore plus limitatifs, mais également au niveau européen afin de pouvoir aller enfin vers une interdiction totale des locations de meublés professionnels (ce que la réglementation européenne ne permet pas à ce jour).

En parallèle, en lien avec les syndics de copropriété et à travers une campagne de communication active, la Ville incitera les copropriétés à s'emparer de la nouvelle disposition issue de la loi Echaniz Le-Meur et tout récemment validée par le Conseil Constitutionnel permettant **d'interdire à la majorité des 2/3 des copropriétaires les meublés de tourisme dans les lots à usage d'habitation qui ne sont pas des résidences principales**. Cette mesure était très attendue afin de limiter les nuisances et troubles de voisinage causés aux habitants par des appartements loués de manière permanente en meublés de tourisme.

La question la plus prégnante demeure néanmoins aujourd'hui le **non-respect de la réglementation en vigueur**. C'est pourquoi la Ville mène une action de contrôles et de sanctions extrêmement soutenue. Pour ce faire, elle dispose d'une équipe dédiée au contrôle, composée d'une trentaine d'agents et dont les effectifs seront confortés dans l'année et tout au long de la mandature en lien avec la création de la brigade de protection du logement.

2. Protéger les habitants et les habitantes

2.1. Création d'une brigade de protection du logement

La Ville créera une **brigade de protection du logement chargée de coordonner et renforcer les actions de contrôle et de protection des habitantes et des habitants**. Cette brigade interviendra dans la lutte contre les meublés de tourisme illégaux, l'habitat insalubre et les marchands de sommeil, la prévention des expulsions ainsi que pour le respect de l'encadrement des loyers.

Elle accompagnera également, dans le cadre des compétences dont la Ville dispose, les locataires confrontés à des pratiques abusives, telles que les détournements de baux, les ventes à la découpe ou encore certaines pratiques de spéculation visant à chasser les locataires en place pour

développer des « produits » avec une rentabilité plus forte mais inaccessible aux habitantes et habitants. Afin de déployer pleinement cette action, des évolutions règlementaires et législatives sont indispensables. Nous interpellons l'Etat pour qu'il y consente enfin (voir partie 3).

Cette brigade sera composée à travers les compétences existantes au sein de la Direction du Logement et de l'Habitat (encadrement des loyers, meublés de tourisme, péril et insalubrité) et s'appuiera également sur les compétences des Directions de l'urbanisme, des affaires juridiques, de la solidarité et de la police municipale qui ont d'autres moyens d'agir pour protéger les habitantes et les habitants. Les partenaires de la Ville - acteurs dans le domaine du logement, en particulier l'ADIL et l'Agence Parisienne du Climat seront également mobilisés.

Son action sera structurée, outre les actions courantes sur chaque thématique, à travers un **Comité de protection du logement (COPLO)** qui se réunira tous les mois sur les adresses les plus complexes afin d'envisager une action coordonnée et permettant de déjouer les fraudes les plus fines. Ce COPLO travaillera également en lien étroit avec le Parquet.

Au-delà des moyens humains supplémentaires à mettre en place (création de postes) pour la brigade, les outils numériques seront mieux adaptés pour renforcer les dispositifs à destination des habitantes et des habitants. Les signalements permettant à la brigade d'agir seront ainsi facilités via des procédures simplifiées.

2.2. Pérenniser l'encadrement des loyers

L'encadrement des loyers constitue un outil essentiel dans un marché où les prix restent très élevés. À Paris les résultats sont là. Entre 2019 et 2024, il a permis de **réduire la hausse des loyers de -5,2 %** par rapport à une situation sans encadrement, avec un effet qui s'accroît dans le temps (jusqu'à **-8,2 % sur la période la plus récente**). Concrètement, cela représente une **économie moyenne d'environ 82€ par mois**, soit près de **1 000 € par an** pour les locataires.

Au-delà de cet effet global sur les niveaux de loyers, le dispositif permet de corriger des situations individuelles d'abus. Depuis 2023 et la reprise par la Ville de la compétence de contrôle, les locataires peuvent signaler à la Ville les dépassements, qui s'élèvent en moyenne à **188 € par mois**. Une fois les situations régularisées, les locataires ont pu récupérer en moyenne **3 476 € de trop-perçus**.

Ainsi, l'encadrement des loyers agit à la fois comme un **frein structurel à la hausse des loyers** et comme un **outil concret de protection des locataires**, en leur permettant de faire valoir leurs droits. Il constitue aujourd'hui un levier central de régulation du marché locatif parisien. Il doit pouvoir s'appliquer à tous types de mise en location de lieux de vie permanents comme les co-living ou toute autre forme qui émerge afin d'éviter les détournements de la procédure d'encadrement des loyers.

Alors que l'expérimentation arrive à échéance en novembre 2026, il est indispensable que l'État pérennise ce dispositif (cf. partie 3). La Ville pourra alors encore accroître les moyens mis en œuvre pour assurer son déploiement et son respect en ajoutant de nouvelles évolutions telles que des règles sur les compléments de loyers.

2.3. Mise en place de la Garantie Municipale des loyers (GML)

La Ville mettra en place une **garantie municipale des loyers**, notamment pour certains publics spécifiques dont la situation complexifie fortement l'accès au logement (irrégularités des revenus, changement soudain de situation, etc...) ou pour les logements remis sur le marché par leurs propriétaires et ce afin de faciliter l'accès au logement. Un travail est engagé pour en définir les modalités et les contours exactes permettant de faire prochainement une proposition établissant des critères précis au Conseil de Paris.

2.4. Mise en place d'un observatoire du parc privé

Afin de suivre l'évolution du parc privé de logements, la Ville de Paris mettra en place un « **Observatoire du parc privé** » avec l'aide de l'APUR et de l'Agence Parisienne du Climat. Il permettra de travailler avec les acteurs du marché du logement (PAP, Se Loger, ...) pour être en veille permanente, comprendre les évolutions, proposer des modifications législatives, actionner des dispositifs pour contre-carrer des effets négatifs en fonction de la conjoncture, etc.

3. Une action indispensable de l'Etat : donner les moyens aux collectivités d'agir

Afin de pouvoir agir pleinement, **la Ville de Paris a besoin de l'Etat**, non pas pour faire à sa place mais pour lui donner les moyens de faire. Et si en matière de logements, la solidarité nationale doit rester centrale, il est temps

de donner aux territoires les moyens d'agir devant les réalités concrètes auxquelles ils doivent faire face.

Cessons d'inventer de fausses solutions, des recettes soi-disant magiques qui ne feront qu'accroître les problèmes ; cessons d'opposer les locataires les uns aux autres, de stigmatiser le parc social, de chercher avant toute chose à expulser, chasser, démanteler. Créons plutôt les conditions pour véritablement protéger et redonner au logement sa fonction centrale : celle de protéger et de donner à chacune et chacun la possibilité d'être à l'abri, de travailler, d'accéder aux services publics, de donner une chance à ses enfants de grandir. Donnons les moyens pour que le droit au logement soit enfin totalement appliqué.

C'est pourquoi la Ville de Paris porte de nombreuses propositions, partagées avec de très nombreux territoires de tous horizons politiques qui doivent trouver un débouché rapide.

En matière de fiscalité, il nous faut poursuivre le travail sur la fiscalité des meublés de tourisme et de la location classique, pour que cette dernière cesse d'être désincitative, alors qu'elle devrait être encouragée. Un travail similaire doit être engagé en matière de fiscalité entre location meublée et location nue. De la même façon si une première avancée a été faite dans le PLF 2026 concernant la taxation des logements vacants, des évolutions sont encore nécessaires notamment en matière de fiscalité des résidences secondaires afin d'assurer une déliaison des taux par rapport à la taxe foncière. Enfin, une fiscalité plus intéressante doit être instaurée pour les mécanismes d'intermédiation locative et de conventionnement.

En matière de meublés de tourisme, outre la fiscalité, des avancées sont encore possibles, pour mieux garantir le pouvoir de contrôle en amont des changements de sous-destination, permettre les échanges de données et aller vers une interdiction globale des meublés permanents.

En matière d'encadrement des loyers, outre la pérennisation pour laquelle il y a désormais urgence à légiférer, de très nombreuses propositions sont portées par l'Alliance des collectivités en faveur de la pérennisation et ont déjà été remises au gouvernement. Celles-ci devront être intégrées au texte de pérennisation qui doit intervenir sans tarder.

Enfin, de nombreuses mesures sont nécessaires pour encadrer l'ensemble des pratiques de contournement des règles observées en commençant par une **fiabilisation du décompte des résidences secondaires et principales mis à mal depuis la suppression de la taxe d'habitation**. Or, cela a des

conséquences en termes de fiscalité mais aussi de capacité de contrôle et de réglementation pour les collectivités.

Un enregistrement obligatoire des locations (montant des loyers, superficie de chaque pièce, type de baux, étiquette énergétique, date de construction, DPE, numéro d'identité du local...) doit également être mis en place afin de faciliter là aussi la fiabilisation des données mais aussi les contrôles.

Dans les zones tendues, les **communes doivent disposer d'un intérêt à agir** pour faciliter l'action des locataires devant le juge des contentieux. Le bail civil, qui n'a pas été créé pour ça mais qui est très largement détourné de son usage doit y être interdit lorsqu'il s'agit de logement. Les produits comme le co-living doivent enfin être définis et encadrés par la loi afin de s'assurer qu'ils ne se créent pas au détriment des habitations permanentes et que l'offre est maîtrisée en termes de loyers. Il s'agit de revenir aux principes de la colocation (réduire les frais liés au logement) et de respecter des loyers encadrés.

Les communes doivent aussi pouvoir se voir **déléguer le pouvoir de réquisition** des immeubles et logements vides depuis plusieurs années pour les remettre en location et éviter de voir se dégrader des bâtiments sans aucun occupant. Il s'agit d'un dispositif temporaire qui répond à une urgence sociale.

Enfin, il est temps que **la compétence relative aux agréments de bureaux soit décentralisée vers la Ville de Paris** afin que d'assurer une cohérence avec le reste de la réglementation parisienne : zonage plus fin, obligation de compensation par la transformation de bureau en logement etc...

La politique du logement doit et ne peut être que globale. C'est pourquoi ces mesures doivent s'articuler avec les mesures demandées de longue date en faveur du logement social et abordable, de la rénovation et de la minoration du prix du foncier.

Je n'aurai de cesse de le répéter, le **logement est une priorité majeure de ce mandat qui s'ouvre**. C'est pourquoi je reviendrai vers vous dans les semaines qui viennent pour vous faire part de la feuille de route sur les autres grands chantiers dans ce domaine qu'il s'agisse de production de logements sociaux et abordables, de qualité d'habiter et d'accès au logement social ou encore de rénovation et d'adaptation du parc existant.

Je vous remercie